

TIDEMANDS GATE 3



Lækker 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på sjarmerende Nordnes.

Kort om boligen:

- Store vindusflater som gir gode lysforhold.
- Leiligheten ligger i bygget 3. etasje.
- Lyst kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Romslig bod i kjeller.
- Balkong mot bakgård.
- Nytt bad fra november 2020.
- Nye gulv i hele leiligheten.
- Lave omkostninger.





Adresse	Tidemands gate 3, 5005 Bergen	
Prisantydning	kr	2 490 000
Andel fellesgjeld pr 11.11.2020	kr	41 528
Omkostninger	kr	960
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 532 488
Felleskostnader	kr	2 265 pr. mnd.
Bra/P-rom	ca. 37/37 m ²	
Ant. sov.	1	
Eiendomstype	Andelsleilighet	
Eierform	Andel	
Byggeår	1900	
Etasje	3	

Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

INNHold

Informasjon om eiendommen	8
Andre opplysninger	18
Bilder	22
Vedlegg	34
Nabolaget	50
SpareBank 1 SR-Bank	53
Tilbehørsliste	55
Forbrukerinformasjon om budgiving	56
Budskjema	57



Thomas Bull Wingaard
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
970 09 902
thomas.wingaard@emlsr.no



Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

**ADRESSE**

Tidemands gate 3, 5005 Bergen

REGISTERBETEGNELSE

Andel nr. 6 i Borettslaget Tidemands Gate 3, org. nr. 919844841

Andelen ligger i Borettslaget Tidemands Gate 3 og forretningsfører for borettslaget er Økonomiforum Bergen AS.

PRIS

Prisantydning	kr	2 490 000
Andel fellesgjeld pr 11.11.2020	kr	41 528
Omkostninger	kr	960
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 532 488
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 265

OMKOSTNINGER

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 480,-

Tinglysning av pantedok.: kr 480,-

Sum omkostninger: kr 960,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Gebyr forhåndsutlysning av forkjøpsrett: kr

Boligkjøperforsikring kr 4 100 – 6 900 (valgfritt tillegg)

FELLESKOSTNADER / FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kr 2 265 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Driftskostnader vedrørende vedlikehold, bygningsforsikring, eiendomsskatt, renovasjonsavgifter, strøm i fellesarealer

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

RENTER, AVDRAG OG ØVRIGE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGETS ØKONOMI

Total fellesgjeld på kr. 330.000,-

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

SIKRINGSORDNING

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

FORRETNINGSFØRER

Økonomiforum Bergen AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

AREAL

BRA/P-rom: ca. 37 m²/37 m²

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleiding for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleidingen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.





ANTALL SOVEROM

1

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

EIERFORM

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I burettslag eier andelseierne andeler i burettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for burettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke burettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ETASJE

3

PARKERING

Gateparkering etter gjeldende regler.

Lading av El-bil/Hybrid:

Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av El-biler og Hybrider i burettslaget/sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

BORETTSLAGETS EIENDOM

Gnr. 165, Bnr. 525 (Ideel andel andelsnr 6) i Bergen kommune.

Tomteareal er ca. 134 m² på eiet tomt.

TOMTEBESKRIVELSE

Eiendommen ligger i lett skrånet terreng. Felles bakplass. For øvrig opptar bygningen det meste av arealet. Trappeadkomst.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse foreligger hos megler.

BYGGEÅR

Ca. 1900 i følge Bergen Kommune

INNHold

P-rom:

Gang, stue, soverom, kjøkken med utgang til balkong, bad og romslig bod i kjeller.

STANDARD

Velkommen til Tidemands gate 3! En fin 2-roms leilighet med en sentral beliggenhet på sjarmerende Nordnes. Leiligheten har nylig blitt pusset opp med bl.a. nytt gulv, nymalte overflater i tidsriktige farger og nytt bad.

Stuen har store vindusflater i front, noe som sørger for svært gode lysforhold til rommet. Stuen kan innredes med både en sittegruppe og en sofagruppe.

Kjøkkenet er innredet med laminert benkeplate, nedfelt stålvask og glatte fronter. Kjøkkenet har også integrerte hvitevarer som platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn.

Soverommet er lyst og fint og kan enkelt innredes. Både soverommet og kjøkkenet er malt i en tidsriktig og moderne grøntone, noe som gir rommene en fin romfølelse.

Badet ble renoveret november 2020. Nytt helfliset bad. Det har varmekabler i gulv. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusj, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk :

Nye stikk på list i soverom, gang og stue. Montert lamper i stue, soverom, gang. Skiftet datapunkt i stue. Noen nye brytere i leiligheten.

Utført av Gran Elektro.

BELIGGENHET

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på sjarmerende Nordnes. Fra leiligheten er det ca. 15 minutters gangavstand til Torgallmenningen. Her finner man alt av servicetilbud man måtte ønske. Rundt Torgallmenningen finner man alt av byens fasiliteter. Like ved leiligheten ligger Nordnesparken som er et idyllisk parkområde med flotte bademuligheter. Det er også kort gangavstand ned til Verftet hvor man har et yrende kulturtilbud med store konserter, samt god uteservering.

I nærområdet finner man skoler som Nordnes skole like i nærheten, samt flere skoler i sentrumsområdet. For de aktive er det kort vei til idrettsanlegg som Nordneshallen og Nordnes idrettsplass i området. Kort vei til treningsstudioet Nr. 1 Fitness ved starten av Strandgaten. For den turglade har man flotte turmuligheter innen kort avstand på blant annet Fløyen, Stoltzekleiven eller langs Fjellveien.

Fra leiligheten er det kort vei til bussholdeplass. Ellers er det flere stasjoner for bysykkel ut på Nordnes.

Alt i alt en svært sentral og attraktiv beliggenhet, samt likevel en tilbaketrukket beliggenhet fra sentrumskjernen.

ADKOMST

Fra Bergen sentrum tar man av mot Klostergaten og følger denne til endes. Følg så veien over i Haugeveien og følg denne til Akvariet. Ved Akvariet tar man av til høyre inn på Strandgaten og deretter første inn til høyre igjen på Tidemandsgate. Leiligheten vil da ligge på høyre hand.

Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

BYGGEMÅTE

Se vedlagt tilstandsrapport for beskrivelse av byggemåte

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

HVITEVARER

Hvitevarer i leiligheten medfølger

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.

INFO ENERGIKLASSE

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



ADGANG TIL UMLEIE

Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagslova.

REGULERING

Eiendommen er regulert til byfortettningszone.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 11690100

Plannavn: BERGENHUS. GNR 165 BNR 363, NORDNESHALLEN OG
BRETTERNE, VESENTLIG REGULERINGSENDRING

Ikrafttrådte: 08.05.2000

Saksnr:

Dekningsgrad: 100%

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 11690100

Reguleringsformål: 110 - Boliger

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 11690100

Reguleringsformål: 320 - Gang-/sykkelvei

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)

PlanID: 11690100

Reguleringsformål: 330 - Gatetun

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

Reguleringsformål Dekningsgrad

PlanID: 11690100 661 - Bevaring av bygninger 100,0 %

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådte: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealformål: 1130 - Sentrumsformål, Byfortettingssone

Områdenavn: BY1

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Historisk sentrum

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Båndlagt etter lov om kulturminner

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Brannsmitte

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 44,1 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Bestemmelsehjemmel: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav

Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunedelplan(er)

PlanID: 15780000

Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM

Ikrafttrådt: 10.12.2001

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan:

PlanID: 15780000

Arealformål: 110 - Boligområder

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 15780000

Arealformål: 630 - Fotgjengerstrøk

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 62020000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 165 BNR 450, NORDNES OPPVEKSTTUN

Saksnr: 201015772

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 165/527

Bygningstype: Annen skolebygning, transformatorstasjon og barnehage

Dato: 12.07.2017 og 08.04.2018.

VEL, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Primærverdi: Kr 379 411 for 2018.

Sekundærverdi: Kr 1 365 879 for 2018.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Formuesverdien er opplyst av selger.





Andre opplysninger

VISNING

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV HANDELEN – HVITVASKINGSLOVEN

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

BUDGIVNING

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgiver eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver

kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivingen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

OVERTAKELSE

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

FORKJØPSRETT/GODKJENNING

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Borettslaget har intern forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Denne fristen vil vanligvis være ca. 1 uke etter at boligen er annonsert. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

EIER

Morten Brattaule

HEFTELSE

På eiendommen er det tinglyst følgende servitut/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

2018/500863-1/200 05.03.2018 21:00

FELLES PANTEDOK BOR.INNSK

Beløp: NOK 12 300 000

Panthaver: Fellesskapet av andelshavere jf.

borettslagsloven § 2-11 (1).

LØPENR: 14066492

2019/1186704-1/200 08.10.2019 21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Andelsnummer 8 er alene eier av loftsareal i

Tidemandsgate 3

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt å følge med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Dersom handelen ikke kommer i stand, faktureres oppdragsgiver for meglers påløpte kostnader på oppdraget, herunder tilrettelegging, markedsføringspakke, visningsassistanse, foto og et rimelig honorar for utført arbeid begrenset oppad til kr 10.000,-.

TILSTANDSRAPPORT/TAKST/VÅTROMSRAPPORT

Taksten er avholdt den 11.11.2020 av Frode Edvardsen.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

LOVANVENDELSE

Salgsoppgaven er basert på de opplysninger selger har gitt til takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Boligen selges i den stand og stilling som den er ved visning, jfr. lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kap. 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingsloven blir med dette redusert for eventuelle mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kap. 3 med unntak av §§ 3-7 og 3-8.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger/megler om å undersøke eiendommen, kan kjøperen etter avhendingsloven ikke gjøre gjeldende som mangel, noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen, jf. § 3-10. Dette betyr at kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom kjøper hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått.

En forutsetning for salget er at skjøtet på eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

AVTALEBETINGELSER

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de

som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger/megler om å undersøke eiendommen, kan kjøperen etter avhendingsloven ikke gjøre gjeldende som mangel, noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom kjøper hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se eiendomsmegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

VEDLEGG

Tilstandsrapport og egenerklæring

FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

FORSIKRING

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verddivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verddivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

OPPDRAKSANSVARLIG

Thomas Bull Wingard
Avdelingsleder / EiendomsMegler MNEF
Telefon: 970 09 902
E-post: thomas.wingard@emlsr.no

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger og du må ikke tro den er som en «ny» eiendom. Alle brukte eiendommer har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven.

Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene. Vi anbefaler at eiendommen besiktiges og oppfordrer interessentene til å sette seg grundig inn i opplysningene som gis i salgsdokumentene, slik at negative overraskelser unngås.

Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis.

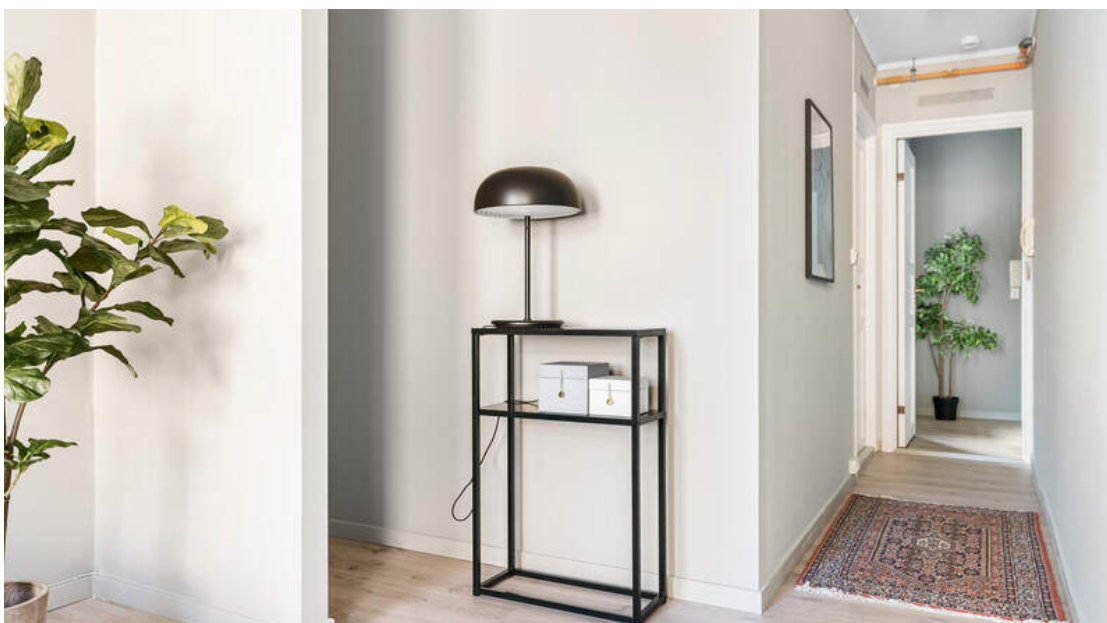
Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik relativt strengt, det vil si at noen negative overraskelser må forventes og aksepteres.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

















BILDETITTEL





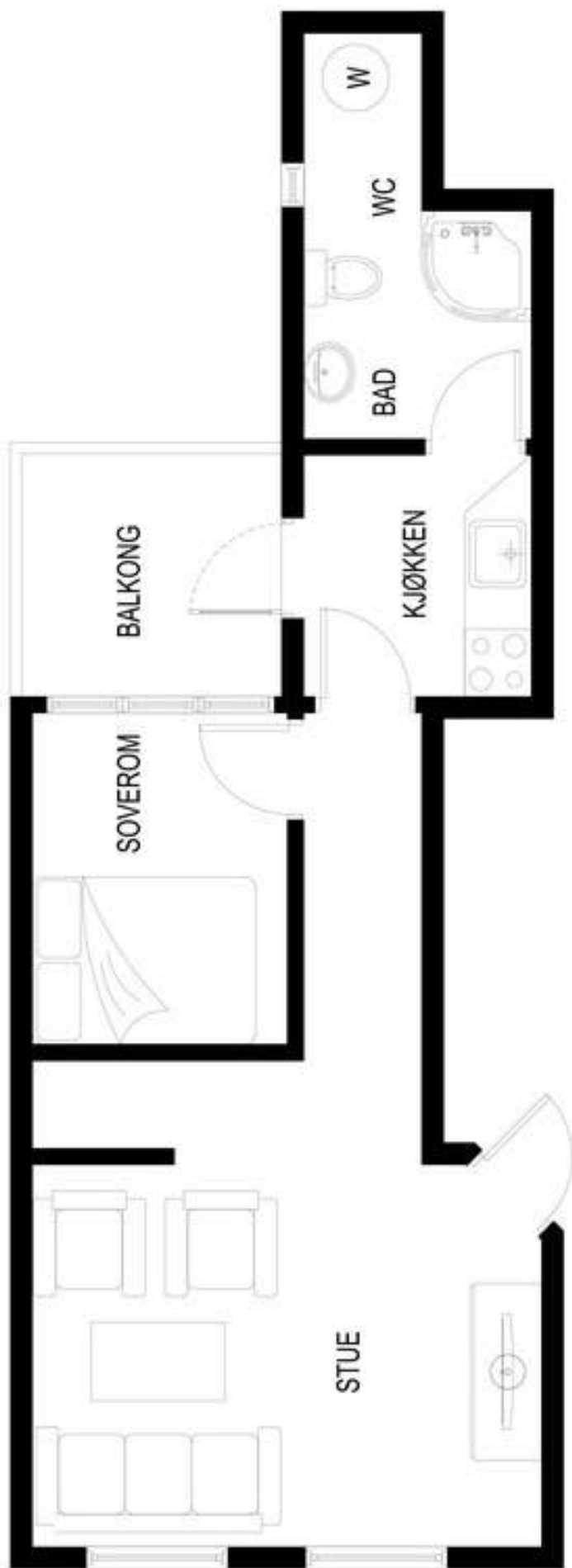






BILDETITTEL





Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Tidemannsgate 3 Andel 6., 5005 BERGEN

Gnr 165: Bnr 525
Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
4601 BERGEN KOMMUNE
Leilighet



SERTIFISERT TAKSTMANN
Frode Støldal Edvardsen Takstmann/byggmester
Telefon: 401 00 642
E-post: frode@edwardsentakst.no
Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK
Edvardsen Takst AS
Fosswinckelsgate 24, 5007 BERGEN
Telefon: 401 00 642
Organisasjonsnr: 999 220 649

EDVARDESEN
TAKST

Dato befaring: 10.11.2020
Utskriftsdato: 11.11.2020
Oppdragsnr: 2020067



Matrikkel: Gnr 165: Bnr 525
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 4601 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Tidemannsgate 3 Andel 6., 5005 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Fosswinckelsgate 24, 5007 BERGEN
Telefon: 401 00 642



Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/a1d5a4e9-1a79-4746-a380-57d9c7fe3ab5>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Matrikkel: Gnr 165: Bnr 525
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 4601 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Tidemannsgate 3 Andel 6., 5005 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Fosswinckelsgate 24, 5007 BERGEN
Telefon: 401 00 642



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svipt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svipt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktdikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014". Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

EGNE FORUTSETNINGER

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Matrikkel: Gnr 165: Bnr 525
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 4601 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Tidemannsgate 3 Andel 6., 5005 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Fosswinckelsgate 24, 5007 BERGEN
Telefon: 401 00 642



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Boligbygg på 4 etg + kjeller og loft.
Aktuell leilighet ligger i 3 etasje. Adkomst via felles trappegang. Inngang til høyre fra trappegang i 3 etg.
Bygget er oppført ca 1900.
Leiligheten er oppgradert etter byggeår, holder i dag en normal standard. Senest oppusset i 2020.

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Eier har gitt opplysninger om eiendommen.

Bygget er oppført ca 1900 og skal derfor være oppført i henhold til lov om bygningsvesen med tilhørende forskrifter. Første bygningslov kom i 1924 og omhandlet da alle byer og tettsteder. Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut.
Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredstille dagens krav.

BYGNING:

Bygård oppført i murkonstruksjon (dobbel teglsteinsmur) i ca.1900. Saltak bygget opp med sperrer og teknet med betongtakstein.
Etasjeskillere utført i tre.
Borettslaget består av 8 andeler.

LEILIGHET:

Leiligheten er oppusset i 2020 og holder en normal standard.
Nytt bad i november 2020.

Utvendig har bygget alminnelig vedlikeholdsbehov.

Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

BERGEN, 11.11.2020

Frode Støldal Edvardsen Takstmann/byggmester
Telefon: 40 10 06 42

Matrikkel: Gnr 165: Bnr 525
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 4601 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Tidemannsgate 3 Andel 6., 5005 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Fosswinckelsgate 24, 5007 BERGEN
Telefon: 401 00 642



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Morten Brattaule
Takstmann:	Frode Støldal Edvardsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 17.04.2020. - Frode Støldal Edvardsen. Tlf. 40 10 06 42
	Befaringsdato: 10.11.2020. - Frode Støldal Edvardsen. Tlf. 40 10 06 42 - Trond Brattaule.
Revisjoner:	Dato: 11.11.2020 Oppdatert rapport m/ ny befaring

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i etablert boligområde på Nordnes. Leiligheten har høy beliggenhet med god utsikt og lysforhold i stuen. Gangavstand til alle byens fasiliteter. Gateparkering etter gjeldende regler.
Om tomten:	Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng med eiende tomt. Felles bakplass. For øvrig opptar bygningen det meste av arealet. Det var på befaringstidspunktet pågående arbeider med oppgradering av utvendig inngangsparti m/ trapp etc.
Adkomstvei:	Ligger ved offentlig gate.
Tilknytning vann:	Tilknyttet offentlig ledningsnett.
Tilknytning avløp:	Tilknyttet offentlig ledningsnett.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4601 BERGEN Gnr: 165 Bnr: 525
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	134,5 m ² Arealkilde: Eiendomsregisteret
Adresse:	Tidemannsgate 3, 5005 BERGEN

Andelsobjekt	
Leilighet nr./selskap:	6/BORETTSLAGET TIDEMANDS GATE 3
Organisasjonsnummer:	919844841
Eier adkomstdok.:	Morten Brattaule.

Matrikkel: Gnr 165: Bnr 525
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 4601 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Tidemannsgate 3 Andel 6., 5005 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Fosswinckelsgate 24, 5007 BERGEN
Telefon: 401 00 642



Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer:	6		
---------------	---	--	--

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart		Fra internett			
Egenerklæring			Finnes ikke		
Infoland.no		Opplyst fra Infoland			
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår:	1900 Kilde: Eiendomsregisteret
----------	--------------------------------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
3. etasje	40	37	37		
Sum bygning:	40	37	37	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Leiligheten disponerer bod av stor størrelse i kjeller.

Arealene er oppmålt på stedet i hht. NS-3940.

Bruttoarealer er beregnet.

Mindre avvik kan forekomme grunnet sjakter, varierende veggtykkelser, skjevheter etc.

Arealer beregnes og defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	Kjøkken (4,5 m ²), stue (17,5 m ²), soverom (5,8 m ²), gang (2,7 m ²), bad (4,8 m ²)	

Matrikkel: Gnr 165: Bnr 525
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 4601 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Tidemannsgate 3 Andel 6., 5005 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Fosswinckelsgate 24, 5007 BERGEN
Telefon: 401 00 642



Konstruksjoner

Leilighet

Bygning generelt - Leilighet

Bygning, generelt

Beskrivelse:	Skjønnhetsfeil og normal slitasje er ikke kommentert i denne rapporten. Skjulte feil og mangler kan forekomme i lukkede konstruksjoner da takstmannen ikke har utført hulltagning i noen av de lukkede konstruksjoner.
--------------	---

Overflater, generelt

Beskrivelse:	Gulvoverflater: laminat. Veggoverflater: malte plater og tapet. Overflater mot himling: malte plater (takess).
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Oppusset i 2020. - Nytt laminatgulv og dels avrettet underlag. - Malte flater. - Utvidet stue med garderobedel.

TG: 1

Grunn og fundamenter - Leilighet

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse:	Bygningen står på antatt fjell og faste masser. Grunnmuren er oppført i pusset naturstein.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke foretatt fullverdig kontroll av bygningens grunnmur og fundamenter, og tilstandsgrad er ikke vurdert. Det er ikke observert alvorlige sprekker eller setninger på synlige deler av grunnmuren.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Ytterveggene er oppført i hulmur, pusset og malt utvendig. Innvendig i leiligheten er det lektet ut og platet.
Tilstandsvurdering:	Fasaden har alminnelig vedlikeholdsbehov. Enkelte sprekker og riss i utvendig puss. Innvendig i leiligheten er det ikke observert skjevheter i vegger utover hva som må forventes iht alder. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt fullverdig kontroll av alle ytterveggene i bygningen.

Matrikkel: Gnr 165: Bnr 525
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 4601 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Tidemannsgate 3 Andel 6., 5005 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Fosswinckelsgate 24, 5007 BERGEN
Telefon: 401 00 642



Vinduer og dører - Leilighet

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass i trekarmer. Spalteventiler i karm.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer med bruksslitasje. TG er satt i hovedsak på grunnlag av alder.	TG: 2

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Isolert brann/lyddør til felles gang. B30 Terrassedør av tre med isolert glass til baktrapp (brantrapp).	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hoveddør med alminnelig slitasje. Nyere terrassedør.	TG: 1

Takkonstruksjon - Leilighet

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak bygget opp med sperrer.
Tilstandsvurdering:	Begrenset kontroll av takkonstruksjonen. Ikke videre vurdert.

Taktekking - Leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taket er tekket med eldre betongtakstein.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke foretatt fullverdig kontroll av taktekkingen. Tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	TG: 2

Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Felles trappegang. Oppusset i 2020.
--------------	--

Matrikkel: Gnr 165: Bnr 525
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 4601 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Tidemannsgate 3 Andel 6., 5005 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Fosswinckelsgate 24, 5007 BERGEN
Telefon: 401 00 642



Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Altan (branntrapp med rapo). Adkomst fra kjøkken. Nytt terrassegulv i 2020.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alminnelig standard.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Piper og ildsteder - Leilighet

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pusset teglsteinspipe. Pusset over tak med toppavdekning. Det er ikke ildsted i leiligheten. Vedlh: Det refereres til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand.	
--------------	---	--

Etasjeskillere - Leilighet

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Bygningen har etasjeskillere utført i tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Etasjeskiller er kun inspisert innvendig i leiligheten. Avrettet gulv i 2020. Det er registrert skjevheter i gang. Lukket bjelkelag, bjelkelaget fremstår som tilstrekkelig dimensjonert.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Bad - Leilighet

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Sanitærinstallasjoner, generelt - 3. etasje / Bad (4,8 m2)

Beskrivelse:	Bad med fliser på gulv og vegger. Varmekabler i gulv. Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusj og servant med innredning. Vvb er montert på vegg over opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventil.	
--------------	---	--

Matrikkel: Gnr 165: Bnr 525
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 4601 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Tidemannsgate 3 Andel 6., 5005 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Fosswinkelsgate 24, 5007 BERGEN
Telefon: 401 00 642



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Badet er renoveret i 2020. Bl.a: - Nytt gulv, nye veggplater, membran, mansjetter, fliser, røranlegg, innredninger og ventilasjon. Det er opplyst at det foreligger dokumentasjon på utførelse. Dette er ikke forelagt takstmann.</p> <p>Badet har fliser på gulv og vegger. Badet har også membran på gulv og vegger. Det er derfor ikke utført kontroll med fuktindikator direkte mot flis, grunnet baderommets konstruksjon er slik at det vil ligge fuktighet mellom fliser og membran. En fuktindikator kan ikke avgjøre om fuktigheten ligger på riktig eller gal side av membranen. Badet er derfor kontrollert visuelt og med fuktindikator ved tilstøtende vegger. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, vesentlige riss eller sprekker i fuger eller fliser på befaringdagen. Funksjonelt gulvfall mot sluk.</p> <p>Levetid NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" - Keramiske fliser på gulv/ vegger en levetid på 10-20 år. - Normal levetid for silikon er 8 til 20 år. - Normal levetid for fugemasse er 15 til 30 år. - Antatt normal levetid for plastsluk 30 50 år</p>	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	--	---

Kjøkken - Leilighet

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning - 3. etasje / Kjøkken (4,5 m²)

Beskrivelse:	<p>Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, nedfelt stålvaske, glatte fronter og opplegg for oppvaskmaskin. Integrert: platetopp og stekeovn. Ventilator med mekanisk avtrekk.</p>	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Overflater og innredninger holder i hovedsak alminnelig bruksslitasje. Terskel mot gulv er fuktskadet. Ny tilsetning montert til tak.</p> <p>Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv på befaringdagen.</p>	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Matrikkel: Gnr 165: Bnr 525
 Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
 Kommune: 4601 BERGEN KOMMUNE
 Adresse: Tidemannsgate 3 Andel 6., 5005 BERGEN

Edvardsen Takst AS
 Fosswinckelsgate 24, 5007 BERGEN
 Telefon: 401 00 642



Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannrør i kobber og avløpsrør av soil (støpejernsrør). Vvb på 115 liter datert 2002. Vegghengt bereder.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Forventet levetid sanitærinstallasjoner:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år - PEX-rør i rør: 25-75 år. - Kobberrør: 25-50 år - Avløpsledning av støpejern: 25-60 år. - Sluk av Støpejern: 30-60 år. - Tappeamaturer: 10-25 år - Vasker, servanter, klosett: 30-50 år - Varmtvannbereder: 15-25 år <p>Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.</p> <p>Eldre røropplegg, vurderes til TG2 pga. alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvekkelse.</p>	TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Rør i rør system på bad. Fordelerskap plassert på bad.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Nytt røranlegg til bad ifm renovering. Montert 2020. Sluk av plast på bad. Montert ifm. renovering av bad.</p> <p>Tg er satt på grunnlag av alder.</p>	TG: 1

Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke utført funksjonstest av enhetens varmekilder.

Elektriske anlegg - Leilighet

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	<p>Leiligheten har sikringskap med automatsikringer.</p> <p>Ifm. oppussing er i hovedsak brytere, kontakter og taklamper skiftet.</p> <p>Ingen kjente pålegg fra stedlig el-tilsyn. Det el. anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.</p>
--------------	--

Matrikkel: Gnr 165: Bnr 525
Andre oppl.: Leil.nr: 6 Andelsnr: 6
Kommune: 4601 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Tidemannsgate 3 Andel 6., 5005 BERGEN

Edvardsen Takst AS
Fosswinckelsgate 24, 5007 BERGEN
Telefon: 401 00 642



Integrert kommunikasjon, generelt	
Beskrivelse:	Dørtelefon.

Brannalarm	
Beskrivelse:	Sprinkleranlegg montert i bygget.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes boligselgerforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes boligselgerforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT

<input type="checkbox"/> Enebolig	<input type="checkbox"/> Tomt
<input type="checkbox"/> Hytte/Fritidsbolig	<input type="checkbox"/> Rekkehus
<input type="checkbox"/> To/Flermannsbolig	<input type="checkbox"/> Selveierleilighet
<input checked="" type="checkbox"/> Andelsleilighet	<input type="checkbox"/> Boliger som ikke er as is
<input type="checkbox"/> Annen bolig	

Det må foreligge Tilstandsrapport Bolig (TB) i følgende tilfeller:

- Alle typer frittliggende eneboliger med eget gnr./bnr. og evt. snr. og evt. fnr. (også rekkehus, tomannsbolig, og frittseiendom) ved:
- Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.
- Oppgjørs-/honoraroppdrag
- Salg av kombinasjonseiendommer.

Det er aldri krav til TB ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).

Dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8. Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

Gnr.	Bnr.	Snr. / Andelsnr. / Aksjnr.	Festnr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.
165	525			
Adresse				Postnr.
Tidemanns gate 3				5005
Sted				Kommune
BERGEN				Bergen
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og frittseiendom)
1900	2020	Selger har ikke bebodd boligen	Nei	
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)				
Via borettslaget				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råtedekning? Ja Nei <input checked="" type="checkbox"/> Vet ikke				
Polise-/avtalenr.				
-				
Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her		Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. NEI Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og frittseiendom).		
Hjemmelshavers navn				

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
Brattaule	Morten
Tlf.privat	Mobil
	932 39 822
E-post	
Ny adresse	Postnr.
	5005
	Sted
	BERGEN

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
Tlf.privat	Mobil
	915 68 622
E-post	
Ny adresse	Postnr.
	Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt

--

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRAG): _____

Side 1 av 4

SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

Ja Nei

Kommentarer

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

Ja Nei

Kommentarer

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

Ja Nei

Kommentarer

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

Ja Nei

Kommentarer

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Ja Nei

Kommentarer

2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?

Ja Nei

Kommentarer

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

Ja Nei

Kommentarer

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

Ja Nei

Kommentarer

3.2. Er arbeidet utført av faglært?

Ja Nei

Kommentarer

3.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Ja Nei

Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på ballgen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja Nei

Kommentarer

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f. eks. rotter, mus, maur og lignende?

Ja Nei

Kommentarer

6. Kjenner du til om det er/har vært insekter som f.eks. pelsbille eller skjeggkre (herunder perlekre, sølvkre eller tilsvarende) i boligen/sameiet eller borettslaget?

Ja Nei

Kommentarer

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svartesopp, råteskader eller fukt i boligen?

Ja Nei

Kommentarer

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

Ja Nei

Kommentarer

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

Ja Nei

Kommentarer

8.2. Er arbeidet utført av faglært?

Ja Nei

Kommentarer

8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Ja Nei

Kommentarer

VEDLEGG

VEDLEGG

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentakende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?Ja Nei

Kommentarer

9.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?Ja Nei

Kommentarer

9.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør? Ja Nei

Spesifiser firma eller andre kjente punkter

Gunnar Gran elektro har montert nye stikkontakter, lamper i tak og byttet endel brytere.

9.3. Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?Ja Nei

Kommentarer

9.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?Ja Nei

Deler

Kommentarer

Vet ikke. Alle sikringsskapene er byttet i bygget. Dette er gjort av profesjonelt firma iht. informasjonen som står i sikringsskapene.

10. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd tilbakeslag, tett sluk eller lignende?Ja Nei

Kommentarer

10.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?Ja Nei

Kommentarer

10.2. Er arbeidet utført av faglært?

Ja Nei

Kommentarer

10.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Ja Nei

Kommentarer

11. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?Ja Nei

Kommentarer

12. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?Ja Nei

Kommentarer

12.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja Nei

Vet ikke

Kommentarer

13. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfyr, septiktank, avløp e.l.?Ja Nei

Kommentarer

14. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, e.l.?Ja Nei

Kommentarer

14.1. Er enheten godkjent for varig opphold?

Ja Nei

Vet ikke

Kommentarer

15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?Ja Nei

Kommentarer

16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år? Ja Nei

Type rapport og dato

Det var utarbeidet takst ved mitt kjøp av leiligheten, men det er samme takstmann som er brukt nå.

17. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?Ja Nei

Kommentarer

18. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?Ja Nei

Kommentarer

19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?

Ja Nei

Kommentarer

20. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

Selger har ikke bebodd boligen selv og har dermed begrenset kunnskap om boligens tilstand. Alle interessenter anbefales å gå grundig igjennom boligen.

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

2702.200062

Firma

EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS

Avdeling

EiendomsMegler 1 Bergen

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

Thomas Bull Wingaard

TEGNING AV BOLIGSELGERFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10, gjerne også sammen med en bygningskyndig. Konferer med selger eller eiendomsmegler dersom noen av opplysningene i egenerklæringskjemaet er uklare, eller dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller utlevering av rapporter som nevnt i pkt. 16.

TIL SELGER:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. TB skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.

Ja, jeg tegner herved boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2020 og produktark om boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtakelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 6 og 7 i vilkårene.

Jeg bekrefter at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektring i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt. 7.

Jeg er kjent med at dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 6.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

Jeg er innforstått med at Protector Forsikring ASA i det tilfellet det er tegnet boligselgerforsikring vil innhente dokumentasjon fra eiendomssalget og ta kontakt med alle nødvendige parter ved en eventuell reklamasjonssak. Formålet med innhenting er å kunne vurdere dekning ifht forsikringsavtalens vilkår. Vi vil oppbevare disse opplysningene til formålet med behandlingen opphører.

Nei, jeg tegner ikke boligselgerforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne det.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring dersom det er avkrysset for «annet» på salgobjekttype. Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Signert med



Signert av: Brattaule, Morten 27.04.2020 13:31

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringskjema: _____

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 01.01.2020

Tegningsdato: 23.04.2020

INITIALER KJØPER (VOPPGJØRSOPPDRAG): _____

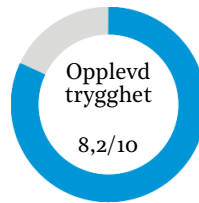
Side 4 av 4

Informasjon om nabolaget

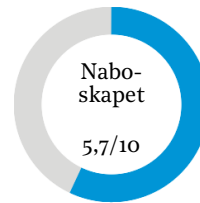
Spesielt anbefalt for

Enslige
 Studenter
 Familier med barn
 Etablerere

Nordnes - Vurdert av 198 lokalkjente



Veldig trygt



Høflige



Veldig bra

Tilhørighet

Kommune Bergen
 Grunnkrets Sliberget
 Bydel Bergenhus

Demografi

19% er gift
 16% er barnefamilier
 47% har høyskoleutdanning
 38% har inntekt over 300.000
 51% eier sin egen bolig
 8% eier hytte
 71% har bolig mellom 60-120 kvm
 95% av boligene er eldre enn 20 år
 95% bor i terrassehus, bygård eller blokk
 56% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

«Sentrumsnært, men rolig og koselig.»

Sitat fra lokalkjent

Vurdert av 198 lokalkjente

Dårlig Varierende Bra Veldig bra

Kvalitet på barnehagene



Støynivået



Vedlikehold hager



Kollektivtilbud



Trafikk



Turmulighetene



Aktivitetstilbud



Serveringstilbud



Shoppingutvalg



Dagligvaretilbud



Dårlig Varierende Bra Veldig bra

Vurderingene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS eller Eiendomsmedler 1 SR-Eiendom AS avd. Bergen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS. Copyright © Eiendomsprofil 2018.

<i>Skole, Barnehager</i>	Nivå	Klasser/avd	Elever/barn	Distanse
Nordnes skole	1-7 kl.	19 klasser	235 elever	6 min
Christi Krybbe skole	1-7 kl.	10 klasser	185 elever	21 min
St. Paul skole	1-10 kl.	13 klasser	337 elever	23 min
Møhlenpris skole	1-7 kl.	10 klasser	199 elever	10 min
Danielsen Ungdomsskole Bergen	8-10 kl.	9 klasser	270 elever	10 min
Rothaugen skole	8-10 kl.	19 klasser	558 elever	12 min
Gimle skole	8-10 kl.	18 klasser	510 elever	15 min
Danielsen videregående skole	-	20 klasser	520 elever	22 min

Varer/tjenester

Kløverhuset Galleriet	14 min 17 min
Apotek 1 Løven Bergen Apotek 1 Svanen Bergen	11 min 15 min
Valkendorfsgt. Vinmonopol Bergen Storsenter Vinmonopol	13 min 24 min
Rema 1000 Tollboden Bunnpris Nordnes	3 min 4 min

Ladepunkt for el-bil

Nordnes beoerparkering, Bergen NordnesGarasjen	1 min 1 min
---	----------------

Sport

Nordnes skole Nordnesbanen ballbane kunstgress	0 min 1 min
Nr1 Fitness Xpress Nordnes Nr1 Fitness Xpress Nøstet	11 min 14 min

Transport

Bergen Flesland	26 min
Bergen	23 min
Byparken	18 min
Tollbodsallmenningen i Strandgate...	3 min

Primære transportmidler



Gående



Egen bil

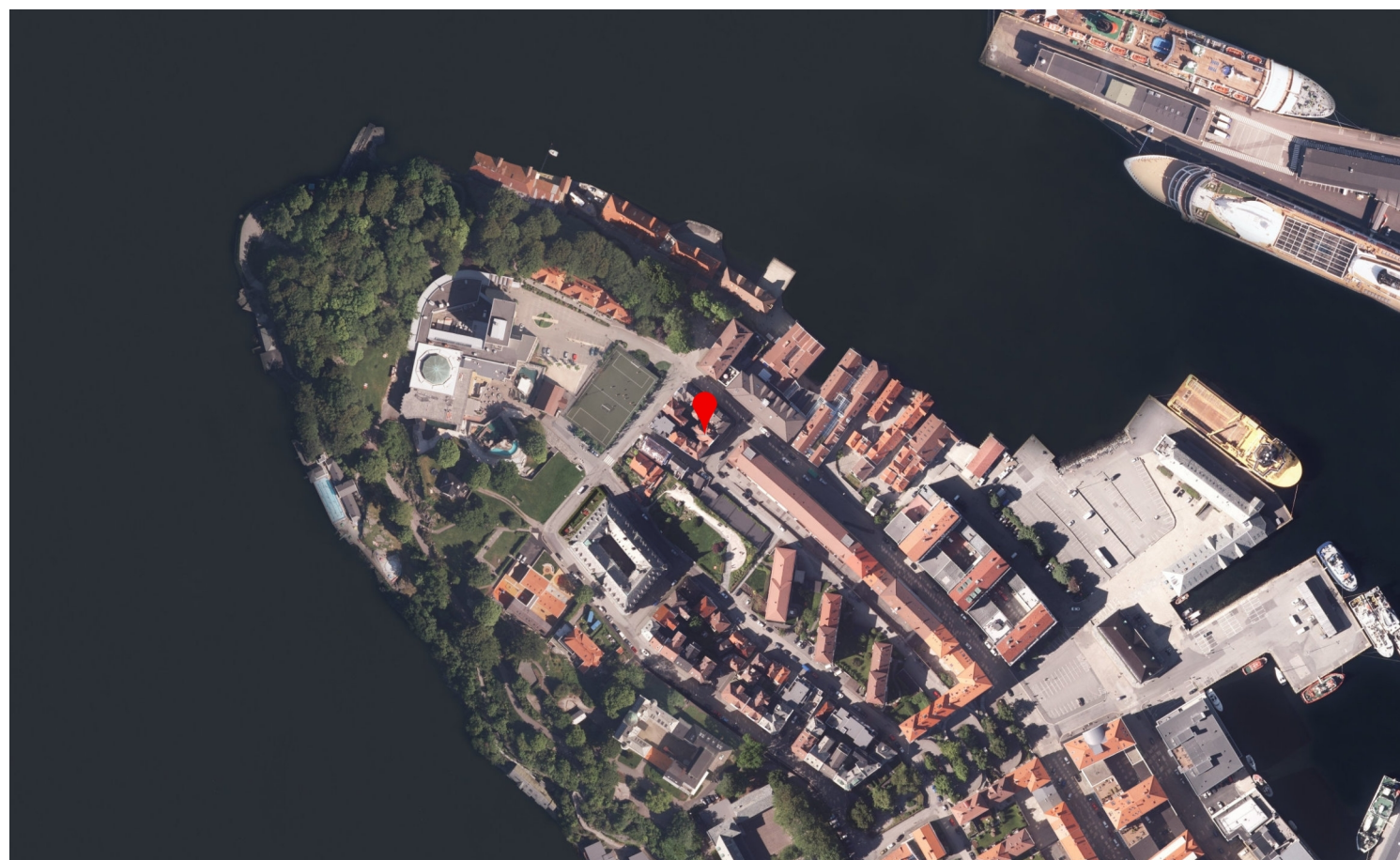


Buss

Informasjon i Nabolagsprofil er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjørbare vei (*Distanse i luftlinje). Eiendomsprofil AS eller Eiendomsmeidler i SR-Eiendom AS avd. Bergen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.



NABOLAGET



Kartene er levert av Geodata AS. Det kan forekomme avvik i kartet, og er kun ment som en illustrasjon av området. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller Eiendomsmeidler 1 SR-Eiendom AS avd. Bergen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i kartene.



Få alt
på ett sted,
det kan
lønne seg!

Selv om du kanskje har lånet klart i en annen bank er det innafor å teste oss på boliglån og forsikring.



Send kodeord **Banksjekken** til **02002**, så tar en av våre dyktige rådgivere kontakt for en helt uforpliktende prat.

 915 02002

 sr-bank.no/boliglan

SpareBank 
SR-BANK



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUS kostar kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverktjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

TILBEHØR OG LØSØRE

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt badersinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Tidemandsgate 3, 5005 Bergen
Andels nr. 6 i Borettslaget Tidemandsgate 3, org.nr. 919844841
Oppdragsnr: 2702200062 / Thomas Bull Wingaard

Bud stort kr.: _____ Skriver kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

FINANSIERINGSPLAN

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: ja nei

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og FINN.no. Alternativt kan budskjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontoret. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

BUDGIVER 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

BUDGIVER 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

OPPDRAKS NR: 2702200062 - SALGSOPPGAVEN ER SIST OPPDATERT 13.11.2020



EiendomsMegler 